



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΙΛΙΟΥ

ΤΜΗΜΑ	:	ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ & ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ	
ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ	:	Κάλχου 48-50	ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Τ.Κ.	:	13122	ΔΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	:	Ι. ΜΗΤΡΟΓΙΑΝΝΗ	
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	:	2132030024	<u>Κοινοποίηση</u>
FAX	:	2102691865	1) Τον Δικηγόρο του Δήμου
URL	:	www.ilion.gr	Κο Χαράλαμπο Μιχάλη
E - MAIL	:	imitrogianni@ilion.gr	2) Οικονομική Υπηρεσία

ΘΕΜΑ : Λήψη απόφασης πρότασης τροποποίησης σχεδίου πόλης των αιτούντων ιδιοκτητών ΣΧΙΖΑ ΦΩΤΟΥΛΑΣ και ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΝΙΚΗΣ στο Ο.Τ. 375Α επί των οδών ΡΕΘΥΜΝΗΣ, ΤΗΝΟΥ και ΕΥΠΑΛΙΟΥ σύμφωνα με το άρθρο 90 παρ. 2β του Ν. 4759/2020, για τη διαβίβαση στην Περιφέρεια Αττικής

Σχετικά: 1) τα υπ' αριθ. πρωτ. 55066/21-07-2023 και αίτημα των ιδιοκτητών Σχίζα Φωτούλας και Νικολοπούλου Νίκης δια της Δικηγόρου τους κα Χριστιάννα Νακέλλη - **(σχετ. 1)**
2) την υπ' αριθ. πρωτ. 4763/17-01-2024 γνωμάτευση του Δικηγόρου του Δήμου κου Χαράλαμπου Μιχάλη - **(σχετ. 2)**
3) η 16/1992 Πράξη Αναλογισμού (κείμενο και διάγραμμα) - **(σχετ. 3)**
4) το υπ' αριθ. πρωτ. 15318/22-2-2024 έγγραφο της Οικονομικής Υπηρεσίας του Δήμου μας - **(σχετ.4)**
5) η υπ' αριθ. **055/2024** Απόφαση Δ.Σ. Ιλίου - **(σχετ. 5)**
5) η υπ' αριθ. πρωτ. 59855/16-12-24 βεβαίωση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω σχετικά με έλεγχο όρων δόμησης και θεώρηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών - **(σχετ 6)** με το συνημμένο θεωρημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα - **(σχετ. 7)**
6) η υπ' αριθ. πρωτ. 450/8-1-2025 αίτηση των ιδιοκτητών Σχίζα Φωτούλας και Νικολοπούλου Νίκης - **(σχετ. 8)** με το συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα - **(σχετ. 9)**

Έχοντας υπόψη: τα άρθρα 87 – 90 του Ν.4759/2020

Οι συνιδιοκτήτες ΣΧΙΖΑ ΦΩΤΟΥΛΑ και ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΝΙΚΗ έχουν αιτηθεί με τα **(σχετ. 1 και 8)** συνημμένα έγγραφα την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου λόγω άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, προκειμένου η ιδιοκτησία τους που βρίσκεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα της σε εγκεκριμένη οδό να καταστεί οικοδομήσιμη βάσει των άρθρων 88-90 του ν.4759/2020.

Η ανωτέρω ιδιοκτησία βρίσκεται σε τμήμα του Ο.Τ. 375Α επί των εγκεκριμένων οδών ΤΗΝΟΥ, ΔΑΝΑΩΝ και ΕΥΠΑΛΙΟΥ, περιοχής ΑΓ. ΦΑΝΟΥΡΙΟΥ όπου ισχύει το από 30-10-1968 ρυμοτομικό διάταγμα ΦΕΚ 216Δ/13-11-1968 καθώς και η από 11-8-1971 τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου ΦΕΚ 203Δ/03-9-1971. Για την αποζημίωσή της έχει συνταχθεί η υπ' αριθ. **16/1992 Πράξη Αναλογισμού (σχετ. 3)**, βάσει της οποίας η ιδιοκτησία είναι εξολοκλήρου ρυμοτομούμενη – προσκυρωτέα. Συγκεκριμένα, είναι **ρυμοτομούμενη κατά 141,27 τ.μ. από την οδό Ευπαλίου και 18,10 τ.μ. προσκυρωτέα** σε όμορες ιδιοκτησίες: - ιδιοκτησία (3) φερόμενου ιδιοκτήτη Πάσουλα Ηλία, στο Ο.Τ. 375Α κατά 17,40τ.μ. και ιδιοκτησία (Α) φερόμενου ιδιοκτήτη Παύλου Λιόση κατά 0,7 τ.μ στο Ο.Τ. 376. Για τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας λόγω ρυμοτομίας υπόχρεοι είναι οι παρόδιοι ιδιοκτήτες που καθορίζει η Πράξη Αναλογισμού, ενώ ο Δήμος Ιλίου δεν έχει υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας προς την ιδιοκτησία.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. πρωτ. **18116/5-3-2024 εισήγησή μας**, η άποψη της Τεχνικής Υπηρεσίας είναι ότι **η διατήρηση του χώρου ως εγκεκριμένη οδός είναι πολεοδομικά απαραίτητη** ώστε να διασφαλιστεί η συνέχεια στη ροή των οχημάτων αφού η οδός Ευπαλίου συνδέει την οδό Πριάμου με την οδό Αλαμάνας και έχει μήκος 400μ περίπου. Συμπληρωματικά, είχαμε αναφέρει ότι ο Δήμος πρέπει να διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στις δικαιούχους. Η προσήκουσα αποζημίωση δηλαδή η αντικειμενική αξία του ακινήτου υπολογίστηκε ίση με 68.456,28€ (ιδιοκτησία έκτασης 159,10 τ.μ.). Παρά ταύτα, βάσει του **(σχετ. 4)** εγγράφου της Οικονομικής Υπηρεσίας ο Δήμος δεν είχε εγγράψει πίστωση στον Προϋπολογισμό του για την διατήρηση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Άρα η Υπηρεσία μας δεν ήταν δυνατόν να εισηγηθεί την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, γιατί **δεν πληρούνταν αθροιστικά και οι δύο παραπάνω προϋποθέσεις (πολεοδομική αναγκαιότητα και οικονομική δυνατότητα)**.

Ως εκ τούτου, το Δημοτικό Συμβούλιο με την (σχετ. 5) Απόφασή του, αποδέχθηκε την υπ' αριθ. πρωτ. 55066/21-07-2023 αίτηση των ιδιοκτητών Σχίζα Φωτούλας και Νικολοπούλου Νίκης και την εκκίνηση της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, βάσει της παρ. 3 του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020.

Λαμβάνοντας υπόψιν το **(σχετ. 7)** θεωρημένο από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αιγάλεω ως προς τις ρυμοτομικές, οικοδομικές γραμμές και τους όρους δόμησης Τοπογραφικό διάγραμμα με το **(σχετ. 6)** έγγραφο που το συνοδεύει, κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας Διάγραμμα πρότασης Τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου του Τοπογράφου Μηχανικού Ελευθέριου Μοσχούρη με το **(σχετ. 8)** αίτημα των ιδιοκτητών.

Σύμφωνα με το ως άνω διάγραμμα των αιτούντων προτείνεται η επέκταση του οικοδομήσιμου τμήματος του Ο.Τ. 375Α και η μετατροπή τμήματος εγκεκριμένης οδού σε Οικοδομήσιμο Χώρο με νέες κορυφές του Ο.Τ. 375Α: Θ – Κ – Λ – Μ – Δ – Ε. Οι οδοί ΔΑΝΑΩΝ πλάτους 10μ. και ΤΗΝΟΥ 7μ. διατηρούν το ρυμοτομικό τους πλάτος ενώ η οδός ΕΥΠΑΛΙΟΥ μετατρέπεται σε πεζόδρομο μεταξύ των Ο.Τ. 375Α και 376 διατηρώντας αρχικά το ρυμοτομικό πλάτος στα 8μ., το οποίο στη συνέχεια μειώνεται στα 6,11 μ. στην κορυφή Δ όπως φαίνεται στο (σχετ. 8) διάγραμμα. Τέλος βάσει του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997 για την ιδιοκτησία, επιφάνειας 159,64 τ.μ. υπολογίζεται εισφορά σε γη για τμήμα εμβαδού 92,86 τ.μ (Κ.Χ. κατά την ένταξη στο σχέδιο πόλης) του άρθρου 8 του Ν.1337/1983 ίση με 4,64 τ.μ. Το τελικό οικοδομήσιμο τμήμα της ιδιοκτησίας που θα προκύψει έχει εμβαδό 134,67 τ.μ. άρα η ιδιοκτησία ρυμοτομείται κατά 24,97 τ.μ. επιφάνεια μεγαλύτερη από την οφειλόμενη εισφορά σε γη. Η συνολική ρυμοτομούμενη επιφάνεια – 20,33 τ.μ. – που προκύπτει μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη χρήζει αποζημίωσης.

Συμπερασματικά, η Υπηρεσία μας **προτείνει την λήψη απόφασης διαβίβασης της πρότασης τροποποίησης σχεδίου πόλης, των αιτούντων ιδιοκτητών ΣΧΙΖΑ ΦΩΤΟΥΛΑΣ και ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΝΙΚΗΣ στο Ο.Τ. 375Α επί των οδών ΡΕΘΥΜΝΗΣ, ΤΗΝΟΥ και ΕΥΠΑΛΙΟΥ όπως περιγράφεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα σύμφωνα με το άρθρο 90 παρ. 2β του Ν. 4759/2020.**

Συνημμένα: (σχετ. 1 έως 9)

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ Δ/ΝΣΗΣ
ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ